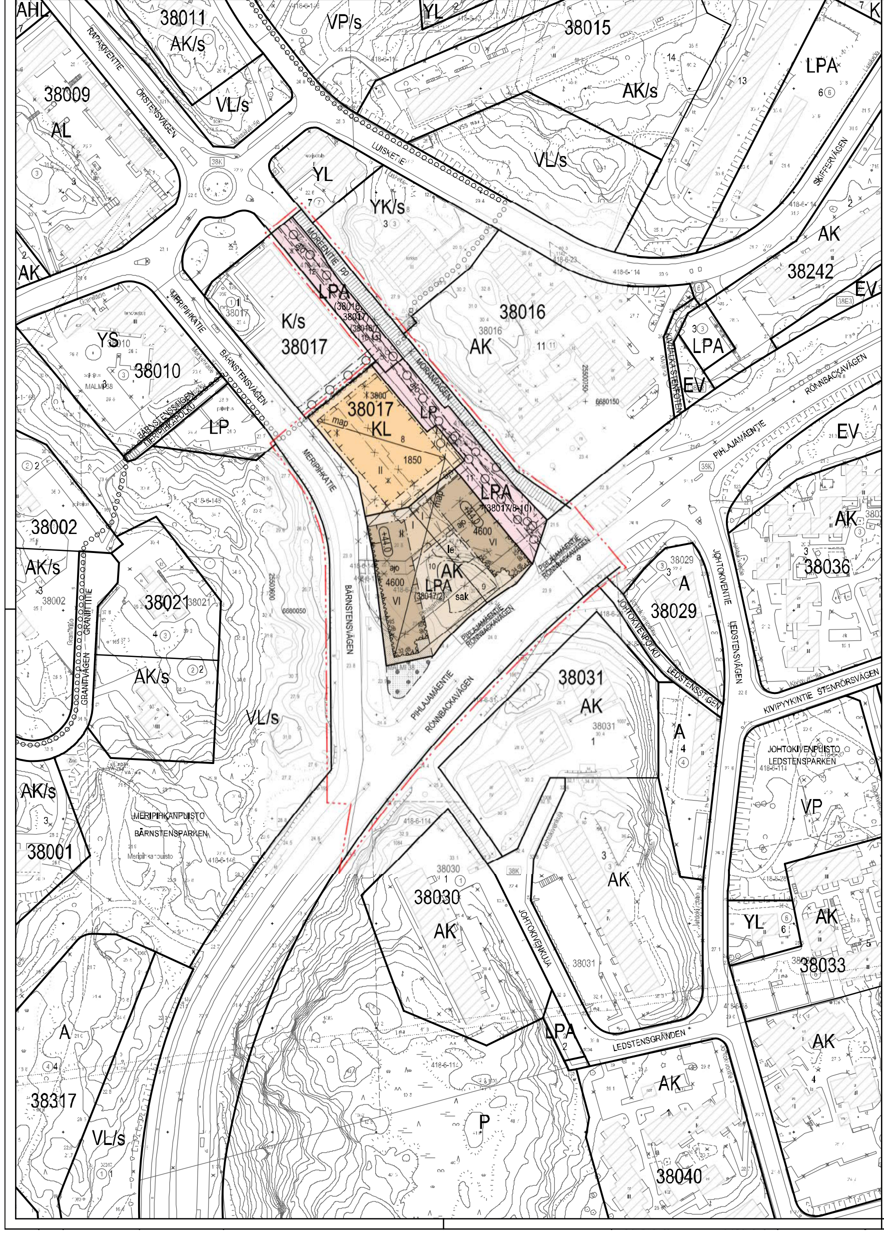

	ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER
AK	Asuinkerrostalojen korttelialue.	Kvartersområde för flervåningshus.
KL	Liikerakennusten korttelialue.	Kvartersområde för affärsbyggnader.
LPA	Autopaikkojen korttelialue.	Kvartersområde för bilplatser.
	2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 2 m utanför planområdets gräns.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa-alueen raja.	Gräns för delområde.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.	Riktgivande gräns för område eller del av område.
	Ohjeellinen tontin raja.	Riktgivande tomtgräns.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss pa beteckning anger att beteckningen slopas.
38	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
38017	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
9	Ohjeellisen tontin numero.	Nummer på riktgivande tomt.
MERIPIHKATIE	Kadun, torin tai puiston nimi.	Namn på gata, torg eller park.
1850	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.
VI	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
+44,0	Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin sallittu korkeus.	Högsta tillåtna höjd för skärningspunkten mellan byggnadens fasadyta och yttertak.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
map	Maanalainen pysäköintitila, jonka saa rakentaa asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi. Tilaan tai sen alapuolelle saa sijoittaa teknisiä tiloja ja väestönsuojatiloja sekä tontteja palvelevia varastotiloja.	Underjordiskt utrymme för bilparkering, som får byggas utöver den i detaljpanen angivna våningsytan. I utrymmet eller under det får placeras tekniska utrymmen och skyddsrum samt förrådsutrymmen som betjänar tomterna.
32 dB	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla rakennuksen julkisivun kokonaisäänieristävyyden liikennemelua vastaan tulee olla vähintään luvun osoittama desibelimäärä.	Beteckningen anger den sida av byggnadsytan där ytterväggens totala ljudisoleringsförmåga mot trafikbuller ska vara minst på den decibelnivå som talet anger.
le	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.	För lek- och utevistelse reserverad del av område.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som ska planteras.
	Istutettava alueen osa, jolla kaupunkikuvallisesti merkittävä puusto tulee säilyttää ja tarvittaessa uudistaa. Sijainti ohjeellinen.	Del av område som ska planteras och där för stadsbilden viktigt trädbestånd ska bevaras och förnyas vid behov. Riktgivande läge.
sak	Suojeltava avokallio.	Klipphäll som ska skyddas.
	Katu.	Gata.
pp	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.	Gata reserverad för gång- och cykeltrafik.
ajo	Ajoyhteys. Sijainti on likimääräinen.	Körförbindelse. Placeringen är undefärlig.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	För underjordisk ledning reserverad del av område.
a	Kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys.	Gång- och cykelförbindelse under gata eller trafikområde.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
(38016)	Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit ja ohjeelliset tontit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.	Siffroma inom parentesen anger de kvarter och riktgivande tomten vilkas bilplatser får förläggas till området.
○○○○○	Opastettu 1960-luvun arkkitehtuurin kulttuuripolku, joka tulee toteuttaa viitteellisen kevyesti vain paikoitellen rakennettuna näköalareittinä.	Skyltad kulturstig för 1960-talets arkitektur som skall förverkligas antydningsvis och lätt som en endast delvis byggd utsiktsrutt.

KAIKILLA KORTTELIALUEILLA:

RAKENTAMINEN JA KAUPUNKIKUVA

Rakennusten ensimmäinen kerros ei Meripihkatien puolella saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Asuinrakennusten julkisivujen tulee katujen puolella olla jäsenneltyjä vaakasuuntaisin aihein. Parvekkeet tulee Meripihkatien ja Moreenitien puoleisilla julkisivuilla rakentaa yhtenäistä julkisivupintaa muodostavina.

Rakennusten julkisivujen tulee olla vaaleasävyisiä, sileitä ja kiviaineisia. Rappaus on tehtävä muuratun pinnan päälle. Asuinrakennusten parvekkeilla taustaseinät voidaan verhoilla myös puulla.

Rakennuksissa tulee olla tasakatto tai loivasti viistot lappeet, joiden katemateriaalin tulee olla sileä ja tummasävyinen. Erityisesti kaksikerroksissa rakennuksissa tai rakennuksen osissa katot on rakennettava ensisijaisesti viherkattoina.

Jätehuolto tulee järjestää keskitetysti jätehuoneisiin, syväkeräysastioihin tai jätekatoksiin.

Ilmanvaihtokonehuoneiden ja muiden teknisten tilojen ja laitteiden on oltava osa rakennusten arkkitehtuuria.

Meripihkatien puoleiset tontin osat on rakennettava katualueen kanssa yhtenäisen suunnitelman mukaisesti.

RAKENNETTAVUUS

Ma-merkityissä tiloissa ei tarvitse rakentaa tonttien rajaseiniä. Jos rajaseinää ei rakenneta, tulee paloteknisiä ratkaisuja suunnitellessa käsitellä alueita yhtenä kokonaisuutena riittävän palotekrisen turvallisuustason saavuttamiseksi.

ILMASTONMUUTOS HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

Tonteilla ja pysäköintialueilla tulee välttää vettä läpäisemättömiä materiaaleja ja suosia hulevesiä pidättäviä rakenteita. Hulevesien viivytys voidaan järjestää samassa korttelissa sijaitsevien tonttien yhteisinä ratkaisuina.

Tonttien muodostaman kokonaisuuden viherkertoimen tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku. Yhteiskäyttöiset pihat tulee toteuttaa korttelikohtaisen kokonaissuunnitelman mukaan.

Asuinkerrostalon energiatehokkuuden tulee olla rakennusluvan hakemisen ajankohtana määriteltyä A-energialuokkaa tai sitä vastaava.

AK-KORTTELIALUEELLA:

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävien varasto- ja huoltotilojen lisäksi vähintään seuraavat asumisen aputilat: talopesula, kuivaustila, talosauna ja vapaa-ajantila. Kaikki asumisen aputilat, yhteistilat sekä varasto-, huolto-, tekniset-, ja pysäköintitilat saa rakentaa asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi. Yhteiskäyttöiset tilat ja tekniset tilat saa sijoittaa keskitetysti kortteleittain.

PIHAT JA MAANTASOKERROS

Ensimmäisen kerroksen porrashuoneeseen saa rakentaa enintään 30 k-m²:n porrasaulan asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi edellyttäen, että porrasaula lisää sisääntulon viihtyisyyttä ja valoisuutta.

Porrashuoneesta tulee olla yhteys läpi talon. Esteettömän sisäänkäynnin asuntoon ja porrashuoneeseen saa järjestää pihan puolelta.

Asuinhuoneen lattian tulee olla vähintään 0,6 m kadun pintaa ylempänä huoneen pääikkunan avautuessa kadulle.

Ensimmäisessä kerroksessa olevia asuinhuoneistoja saa käyttää sosiaalipalvelun ja päivähoidon tiloina.

Pihlajamäentien puoleiselle tontin osalle tulee rakentaa muuri, joka tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Asuntopihat tulee rajata pensasaidalla tai matalalla muurilla.

Parvekkeiden alle ei saa muodostua rakenteiden rajaamia käyttämättömiä tiloja.

YMPÄRISTÖTEKNIIKKA

Oleskeluparvekkeet tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata melulta siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvo päivällä ja yöllä.

Maanalaisten pysäköintitilojen poistoilmahormit tulee johtaa rakennuksen katolle asti.

Rakennusten ilmanotto tulee järjestää kattotasolta mahdollisimman etäältä päästölähteistä.

Leikkiin ja oleskeluun tarkoitetut oliha-alueet tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata melulta siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvo päivällä ja yöllä.

KL- ja LPA-korttelialueilla:

Liikerakennuksen sisäänkäyntijulkisivun ja Meripihkantien puoleisen julkisivun on oltava pääosin lasia.

Liikerakennuksen Meripihkantien puolelle on rakennettava katos. Katoksen korkeus ja mittasuhteet on sovitettava vieraisen suojellun liikerakennuksen mukaiseksi.

Ainakin yksi liiketila on varustettava rasvanerottelukaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla.

LPA-korttelialueelle voidaan sijoittaa liiketilojen huollolle välttämättömiä rakenteita. Huollolle varattu tontin osa on oltava katettu ja seinäinen. Huoltoajon ei saa estää läpiajoa tontilla.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- AK- korttelialuella 1 ap/ 110 k-m²
- Rakennettaessa alueelle erityisasumista, sovelletaan erityisasumisen autopaikkamäärää.
- Rakennettaessa alueelle kaupungin tai ARA-rahoitettuja vuokra-asuntoja, autopaikkoja voidaan vähentää 20 %.
- KL-korttelialueilla
- myymälätilat 1 ap/ 50 k-m²
- ravintolatilat 1 ap/ 100 k-k-m²

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

- AK-korttelialueilla 1 pp / 30 k-m². Pyöräpaikoista vähintään 75 % on oltava pihatasossa olevassa tai muuten hyvin saavutettavassa ulkoiluvälinevarastossa.

- KL-korttelialueilla 1 pp / 50 k-m².

Ulkona sijaitsevissa pyöräpaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

PÅ ALLA KVARTERSOMRÅDET:

BYGGANDE OCH STADSBILD

Byggnadens första våning får inte ge ett slutet intryck mot Bärnstensvägen. Bostadsbyggnadernas fasader ska vara på gatornas sida delat horisontalt. Balkonger i fasaderna mot Bärnstensvägen och Moränvägen ska byggas så att de bildar en enhetlig fasadyta.

Byggnadens fasadmaterialet ska vara ljusa, slät och av stenmaterialet. Putsytan ska läggas på murad yta. Fondväggar på bostadsbyggnadens balkonger får täckas också med trä.

Byggnaderna ska ha platta eller flackt sluttande tak och takmaterialet ska vara slätt och mörktonat. Taken på byggnader eller byggnadsdelar med max. tvåvåningar ska i första hand byggas som gröntak.

Sophanteringen ska anordnas centralt i soprum, djupbehållare eller med skärmtak för avfall.

Maskinrum för ventilation och övriga tekniska utrymmen och anordningar ska vara en del av byggnadernas arkitektur.

Tomtdelar på Bärnstensvägens sida ska byggas enligt en enhetlig plan med gatuområdet.

BYGGBARHET

I utrymmen med beteckningen ma behöver gränsväggar mellan tomter inte byggas. Om gränsväggar inte byggs ska man vid planeringen av brandtekniska lösningar behandla områdena som en helhet så att en tillräcklig brandsäkerhetsnivå uppnås.

BEGRÄNSNING AV OCH ANPASSNING TILL KLIMATFÖRÄNDRINGEN

På tomt och parkeringsområde ska man undvika ytmaterial som inte släpper igenom vatten och gynna konstruktioner som fördröjer dagvatten. Tomterna i samma kvarter kan ha en gemensam lösning för fördröjning av dagvatten.

I helheten som består av tomten ska gröneffektiviteten uppfylla Helsingfors grönytefaktors målsättningstal. De gemensamma gårdarna ska byggas enligt en helhetsplan för hela kvarteret.

Energieffektiviteten för flervåningshus för bostäder ska uppfylla den energiklass A som gäller vid tidpunkten för bygglovsansökan eller motsvarande kravnivå.

PÅ AK-KVARTERSOMRÅDEN:

BYGGNADSRÄTT OCH ANVÄNDNING AV UTRYMMEN

Förutom tillräckliga förråd och serviceutrymmen för de boende ska åtminstone följande hjälputrymmen för boendet byggas: tvättstuga, torkrum, gemensam bastu och fritidslokal. Alla hjälputrymmen för boendet, gemensamma lokaler samt förråds-, service- och parkeringsutrymmen får byggas utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan. Gemensamma lokaler och serviceutrymmen får kvartersvis samlas på ett och samma ställe.

GÅRDAR OCH FÖRSTA VÅNINGEN

I trapphusets första våning får man, utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan, bygga en trappaula som är högst 30 m² vy förutsatt att aulan förbättrar entréns trivsel och ljusförhållanden.

Trapphuset ska ha utgångar genom huset. Den tillgängliga ingången till bostad eller trapphus får anordnas från gårdssidan.

Rummets golv ska vara minst 0,6 m ovanför intilliggande gatuyta, när bostadsrums huvudfönster öppnar sig mot gata.

Bostadslägenheter i första våningen får användas som lokaler för social service och dagvård.

På den tomten mot Rönnbackavägen ska placeras mur, som ska anpassas till buggnadens arkitektur.

Tomterna får inte inhägnas. Bostädernas privatgårdar får inhägnas endast med buskhäck eller låg mur.

Balkongkonstruktionerna får inte bilda utrymmen i marknivå som inte kan utnyttjas.

MILJÖTEKNIK

Balkongerna ska placeras och vid behov skyddas mot buller så att man på dessa uppnår bullernivåns riktvärden dag och natt.

Frånluften från parkeringsutrymmen under marknivå ska ledas ända upp på byggnadens tak.

Byggnadernas friskluftsintag ska placeras på taknivå så långt som möjligt från utsläppskällor.

Gårdar för lek och vistelse ska placeras och vid behov skyddas mot buller så att man på dessa uppnår bullernivåns riktvärden.

PÅ KL- OCH LPA- KVARTERSOMRÅDEN:

Affärsbyggnadens entréfasad och fasaden mot Bärnstensvägen ska vara huvudsakligen glass.

I affärsbyggnaden ska byggas ett entrétak på Bärnstensvägens sida. Entrétakets höjd och proportioner ska anpassas efter intilliggande skyddad affärsbyggnaden.

Minst ett affärsutrymme ska utrustas med fettsepareringsbrunn och luftväxlingskanal upp över takets högsta nivå.

På LPA-kvartersområde får placeras konstruktioner, som är nödvändiga till butikens service. Den del av tomten, som reserveras för service, ska vara taktäckt och försedd med väggar. Servicetrafiken får inte förhindra genomfart på tomten.

TRAFIK OCH PARKERING

Minimiantalet bilplatserna:

- på AK- kvartersområde 1 bp/140 m² vy-
- Där man bygger specialbostäder, tillämpar bilplatsnormen för specialbostäder.
- Där man bygger stadens eller ARA- hyresbostäder på tomten, kan bilplatsernas antal minskas med 20 %.
- på KL-kvartersområde
- affärslokaler 1 bp/ 50 m² vy.
- restauranglokaler 1 bp/ 100 m² vy

Minimiantalet cykelplatserna:

- på AK-kvartersområde 1 cp / 30 m² vy. Minst 75 % av cykelplatserna ska placeras i förråd för friluftsutrustning som är i gatu- eller gärdsnivå eller på annan lättillgänglig plats.
- på KL-kvartersområde 1 cp / 50 m² vy.

Cykelplatserna ska ha ramlåsningmöjlighet utomhus.

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:
38. kaupunginosan (Malmi, Pihlajamäki)
korttelin 38017 tontteja 2, 4 ja 5
sekä katualueita

DETALJPLANEÄNDRINGEN GÄLLER:
38 stadsdelen (Malm, Rönnbacka)
kvarteret 38017 tomterna 2, 4 och 5
samt gatuområden

HELSINKI
HELSINGFORS

Asemakaavoitus
Detaljplanläggning

Kaavan nro/Plan nr
12779

Kaavan nimi/Planens namn
Pihlajamäen ostoskeskuksen alue
Rönnbacka kopcentrumområde

Diaarinumero/Diarienummer
HEL 2011-005332

Laatinut/Uppgjord av
Johanna Mutanen

Hanke/Projekt
0600_1

Piirtänyt/Ritad av
Outi Hänninen

Päiväys/Datum
1.11.2022

Asemakaavapäällikkö/Stadsplanechef
Marja Piimies

0 – 100 m

Tasokoordinaatisto/Plankoordinatsystem ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem N2000
Mittakaava/Skala 1:1000

Pohjakartan hyväksyminen/Godkännande av baskarta
16.6.2022 37§, Kartat ja paikkatieot-yksikön päällikkö

Kartoitus/Kartläggning 28.1.2022
Nro/Nr 1/2022

Käsittelyt ja muutokset/Behandlingar och ändringar:

Kylk (ehdotus päivätty) / Stmn (förslaget daterat) 1.11.2022

Nähtävillä (MRL 65§) / Framlagt (MBL 65§) 4.7.2022-16.8.2022

Hyväksytty/Godkänt:

Tullut voimaan / Trätt i kraft